

## Salgsopstilling

Adresse: Tinbergens Alle 10, 9260 Gistrup  
Kontantpris: 2.895.000

Sagsnr.: 32JR-000361  
Ejerudgift/md.: 2.426,00

Dato: 09.11.2018



### Beskrivelse:

#### Universitetsparken, Aalborg - fritliggende kædehuse med WAUV effekt

I det attraktive område på Tinbergens Alle står 3 nyopførte, hvide, eksklusive kædehuse rækkehuse klar til indflytning.

Den nære beliggenhed til Aalborg Universitet, det nye supersygehus og Aalborg by gør kvarteret attraktivt at bosætte sig i. Her har I mulighed for at give familien mere ro og luft, og man kan stadig nemt pendle til byen. Aalborg-forstaden har alt det, som I kan ønske jer af indkøb og lokale aktiviteter, og 2 km mod syd i landsbyen Gistrup finder I Gistrup Skole samt gode daginstitutioner. Den dejlige natur slipper I heller ikke for, da markerne omkranser Sønder Tranders, og Lundby Bakker breder sig.

Husene opføres som fritliggende kædehuse, dvs. ingen nabo helt op af jer. Husene er på 130 m<sup>2</sup> og alle skabt til tilfredsstillende behovene hos både den aktive børnefamilie, den kræsne single og seniorparret, som ønsker sig en fredfyldt tilværelse og samtidig har lyst til at bo helt tæt på storbyens fristelser. Husene er indrettet med 4 gode værelser, entre, 2 store badeværelse, køkken/alrum og stue.

Vores kreative arkitekter har ligget vandret for at skabe de mest gennemtænkte løsninger, når de gælder indretning, lysindfald, energiforbrug og funktionalitet. Selvom prisen er revolutionerende lav, er der ikke gået på kompromis med kvaliteten - tværtimod.

Boligerne er opført med attraktiv carport og depotrum på 25 m<sup>2</sup>, hvor der ovenpå er opført helt unik tagterrasse på 25 m<sup>2</sup>.

Det er skandinavisk byggekunst i topklasse. Eksklusivt design - og så er det billigt. Billigere kan det faktisk ikke blive.

Til en meget attraktiv pris kan I blive ejer af en splinterny bolig i Aalborgs nye attraktive boligområde. Her er tænkt på alt!

Kontakt en af vores dygtige projektmægler for at aftale en personlig fremvisning, hvor I kan høre mere om dette spændende projekt.

### Vigtig information:

Der gøres opmærksom på, at en købsaftale, hvis denne alene er underskrevet af køber, er et tilbud til sælger, og at sælger ikke er forpligtet til at acceptere tilbuddet, heller ikke selv om det måtte være i overensstemmelse med udbudsvilkårene.

Medvirkende ejendomsmægler repræsenterer sælger, og kan ikke være rådgiver for begge parter i samme handel. Køber opfordres derfor til at søge egen juridisk, finansiel samt byggeteknisk rådgivning m.v.

Ansvarlig ejendomsmægler: John Ryborg

Adresse: Tinbergens Alle 10, 9260 Gistrup  
Kontantpris: 2.895.000

Sagsnr.: 32JR-000361  
Ejerudgift/md.: 2.426,00

Dato: 09.11.2018





Adresse: Tinbergens Alle 10, 9260 Gistrup  
 Kontantpris: 2.895.000

Sagsnr.: 32JR-000361  
 Ejerudgift/md.: 2.426,00

Dato: 09.11.2018

Ejendomsdata:

**Ejendommen**

Ejendomstype:	Rækkehus
Må benyttes til:	Helårsbeboelse
Ifølge:	BBR meddelelse
Kommune:	Aalborg Kommune
Matr.nr.:	8az Sdr. Tranders By, Sdr. Tranders
BFE-nr.	100067649
Zonestatus:	Byzone
Vand:	Alment vandforsyningsanlæg (tidligere offentligt)
Vej:	
Kloak:	Separatkloakeret: spildevand + tag- og overfladevand
Varmeinstallation:	
Opført/ombygget år:	2017

**Vurdering og ejendomsværdiskat**

Offentlig vurdering pr.:	2017
Offentlig ejendomsværdi:	2.795.000
Heraf grundværdi:	800.000
Evt. ejerboligværdi:	
Grundlag for ejd. værdiskat:	2.236.000
Grundskatteloftsværdi:	800.000

**Arealer**

Grundareal udgør:	195 m <sup>2</sup>
- heraf vej:	m <sup>2</sup>
Grundareal ifølge:	Tingbog
Hovedbyg.bebyg.areal:	0 m <sup>2</sup>
Kælderareal:	0 m <sup>2</sup>
Udnyttet tagetage:	0 m <sup>2</sup>
Boligareal i alt:	130 m <sup>2</sup>
Andre bygninger i alt:	23 m <sup>2</sup>
- Carport heraf	23 m <sup>2</sup>
Bygningsareal ifølge:	BBR
- af dato:	20-06-2018

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Tilbehør:

Det er aftalt, at følgende tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger (fabrikat):

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Abonnementer:

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

Adresse: Tinbergens Alle 10, 9260 Gistrup  
Kontantpris: 2.895.000

Sagsnr.: 32JR-000361  
Ejerudgift/md.: 2.426,00

Dato: 09.11.2018

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: anslået tilbud pga. off. tilgængelige prislister hos  
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:  
Svamp: Ja                                      insekt: Ja                                      rørskade: Ja  
Forbehold:

Andre forhold af væsentlig betydning:

Da ejendommen er beliggende i byzone, er ejendommen områdeklassificeret som lettere forurenede. Lettere forurening er forurening, som ligger over et defineret mindstekriterium, men under kriterierne for kortlægning som forurenede.

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmeforbrug:

Udgift kr.: 6.000                                      Forbrug: 0  
Udgiften er beregnet i år:

Ejendommens primære varmekilde:  
Ejendommens supplerende varmekilde:  
Oplysningerne stammer fra:

Øvrige udgifter vedrørende ejendommens drift og vedligeholdelse:

Køber gøres opmærksom på, at der vil være udgifter til energi, vand, evt. lovpligtige eftersyn af forsyningsanlæg, evt. andre forbrugsafhængige forhold samt løbende vedligeholdelse, og at disse udgifter ikke fremgår af hverken salgsoptillingens forbrugsafhængige udgifter eller ejerudgifter.

Tilstandsrapport/byggeteknisk gennemgang, elinstallationsrapport og energimærkning:

Tilstandsrapport og andre byggetekniske rapporter:  
Elinstallationsrapport:  
Energimærkning:

Adresse: Tinbergens Alle 10, 9260 Gistrup  
Kontantpris: 2.895.000

Sagsnr.: 32JR-000361  
Ejerudgift/md.: 2.426,00

Dato: 09.11.2018

<u>Ejerudgift 1. år:</u>	<u>Pr. år:</u>	<u>Kontantbehov ved køb:</u>	
Ejendomsværdiskat	12.000,00	Kontantpris:	2.895.000
Ejendomsskat	7.500,00	Tinglysningsafgift af skødet, anslået	18.160
Husforsikring anslået	5.000,00		
Grundejerforening anslået	2.500,00	I alt	kr. 2.913.160
Renovation anslået	2.087,50		
Rottebekæmpelse	20,00		
Fællesantenne	0,00		
Ejerudgift i alt 1. år:	29.107,50	Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt udgifter til: Købers egne rådgivere, herunder juridiske, finansielle og byggetekniske. Finansiering, herunder kurssikring og bankgarantistillelse mv.	

Ejerpantebreve og afgiftspantebreve:

Gæld udenfor købesummen:

#### Beregning af brutto/netto på baggrund af standardfinansiering samt særlige oplysninger om finansiering:

Der gøres opmærksom på at ejendomsmægleren iht. loven ikke må sammenlægge ejerudgift med brutto/nettoydelse. Den angivne brutto/nettoydelse nedenfor omfatter således alene finansieringsomkostninger. Derfor skal ejerudgiften lægges til denne ydelse for at beregne den samlede månedlige boligudgift. Herudover vil der være forbrugsafhængige udgifter.

Udbetaling: 145.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift: 12.284 md./ 147.408 år. Netto **ekskl.** ejerudgift: 10.253 md./ 123.036 år v/ 27.38 %

Bruttoudgiften er lig med den samlede ydelse forbundet med en standardfinansiering uden fradrag og eksklusiv ejerudgifter, forbrugsafhængige udgifter samt løbende vedligeholdelse.

Nettoudgiften er lig med bruttoudgiften efter fradrag af skattemæssigt fradrag. Da der er tale om en standardfinansiering, vil den i visse tilfælde ikke kunne opnås.

#### **Standardfinansiering**

Standardfinansieringen er udarbejdet ud fra følgende forudsætninger:

Kontant udbetaling på 5 % af den kontante købesum oprundet til nærmeste kr. 5.000 dog minimum kr. 25.000.

Der optages et realkreditlån op til den maksimale lånegrænse for den pågældende ejendomskategori efter lov om realkreditlån og realkreditobligationer m.v. Løbetiden er 30 år. Lånet er et konverterbart obligationslån med fast rente, der afdrages over hele løbetiden efter annuitetsprincippet. Lånet er baseret på dertil hørende obligationer, hvis kurs er 100 eller nærmeste herunder. Beregningsdato for realkreditlån: 09.11.2018. For restkøbesummen beregnes et boliglån. Lånet har en løbetid på 30 år. Lånet afdrages over hele løbetiden efter annuitetsprincippet. Lånet fastsættes til kurs pari, og renten fastlægges hvert kvartal den 1/2, 1/5, 1/8 og 1/11 som den gennemsnitlige rente af de 6 seneste offentliggjorte måneder i Nationalbankens statistik for nye udlån til boligformål til lønmodtagere m.v. Gennemsnitsrenten oprundes til nærmeste kvarte procent og tillægges 3 procentpoint. Nærværende rente på boliglån er baseret på den gennemsnitlige rente i perioden: - . **Forbehold:**

**Særlige oplysninger om finansiering:** I henhold til lov om formidling af fast ejendom m.v. må ejendomsmægleren ikke udarbejde eller lade udarbejde finansieringsforslag, ligesom ejendomsmægleren ikke må formidle finansiering.

Adresse: Tinbergens Alle 10, 9260 Gistrup  
 Kontantpris: 2.895.000

Sagsnr.: 32JR-000361  
 Ejerudgift/md.: 2.426,00

Dato: 09.11.2018

Oplysninger om eksisterende lån, der kan overtages på visse betingelser:

Långiver/art	Realkredit-type	Restgæld	Obl. restgæld	Kontant-værdi	Optaget i valuta	Rente Kont./pålyd.	1. års ydelse	Rest-løbetid	ÅOP	Saldo fradragsskonto	Særlige over-tagelsesvilkår	Garantistillelse	Kontant regulering
--------------	-----------------	----------	---------------	---------------	------------------	--------------------	---------------	--------------	-----	----------------------	-----------------------------	------------------	--------------------